



Tontinvaraus Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle / Kivistön hypermarkettien II-vaihe / LM-H

VD/5009/10.00.02.00/2015

LM-H/GK

Vantaan kaupungin on tarkoitus allekirjoittaa Kivistön kaupunkikeskuksen ns. kauppakeskushankkeen asemakaavaan nro 230800 liittyvän esisopimuksen kiinteistön myynnistä yhteisesti Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle. Asiaa käsitellään erillisenä asiana tässä kokouksessa. Kaupunginhallituksen 31.1.2011, 19.11.2012, 2.12.2013 ja 17.11.2014 tekemiin suunnitteluvarauksiin on sisällynyt hypermarketkeskuksen II-vaihe.

Asemakaavan II-vaiheessa hypermarketteja on mahdollista laajentaa yhteensä 10 000 k-m²:llä korttelin 23196 tontilla 9. Laajentumisen ehtona on, että asemakaavamääräysten yleiset edellytykset kauppakeskuksen laajentumiselle täyttyvät. Asemakaavamääräysten mukaan II-vaiheen laajeneminen on sallittua aikaisintaan, 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m² ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m².

Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä II-vaiheen alueesta eli korttelin 23196 tontista 9 esisopimusta, koska asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten täyttymisen ja alueen rakentamisen aloittamisen aikataulu ovat vielä epävarmoja. Tämän vuoksi on valmisteltu päätöksentekoon suunnitteluvaraus II-vaiheesta seuraavin ehdoin:

Hypermarkettien II-vaihe:

- varaus annetaan Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun tai niiden sekä kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille,
- varauksen kohde on korttelin 23196 tontti 9,
- kauppahinta: 500 €/k-m², joka sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100), perusindeksinä on tämä varauksen hyväksymishetken indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän kauppakirjan allekirjoitushetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku,
- varauksen voimassaoloaika alkaa heti, kun asemakaava 230800 on tullut voimaan ja kun korttelin 23196 tonttia 8 koskeva esisopimus on tullut voimaan ja sitä koskeva kauppakirja on allekirjoitettu,
- tontinvaraus on voimassa 5 vuotta sen hetken jälkeen, kun Kivistön kaupunkikeskuksen II-vaihe on asemakaavan mukaisesti mahdollista rakentaa ja kun kaupunki on ilmoittanut Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle asemakaavamääräysten mukaisten edellytysten II-vaiheen laajenemiselle täyttyneen,
- tontinvaraus lakkaa olemasta voimassa,
 - mikäli korttelin 23196 tonttiin 8 liittyvä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, eikä esisopimuksen mukaista lopullista kauppakirjaa ole allekirjoitettu 31.12.2020 mennessä,
 - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä,
- Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto eivät voi siirtää tätä varausta kolmannelle ilman kaupungin hyväksyntää,
- Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto sitoutuvat rakentamaan II-vaiheen valmiiksi 6 vuodessa siitä, kun asemakaavan mukaiset edellytykset ovat täyttyneet ja kun toimijoille on ilmoitettu näiden edellytysten täyttyneen,
- luovutuksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin tontinluovutusehtoja,
- Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto sitoutuvat tekemään korttelissa 23196 sijaitsevan kauppakeskuksen I-vaiheen ja NCC:lle ja Skanskalle varatun ns. kauppakeskuksen II-vaiheen omistajien kanssa puitesopimuksen autopaikkojen yhteiskäytöstä sekä asemakaavan mukaisen Vantaankoskentie ylittävän – kauppakeskuksen omistajien kustannuksella rakennettavan – ulokkeen (= ylikulkusillan) toteuttamisesta tämän varauksen voimassaoloaikana siten, että asiakasreitit myös ulokkeen osalta tulevat olemaan vapaasti kuljettavia yhtenäisessä kaupunkikeskuksessa.



Hypermarkettien II-vaiheen alueen väliaikaiskäyttö:

- sen jälkeen kun asemakaava on tullut voimaan ja kun laajennusalueesta on allekirjoitettu erillinen, vastikkeellinen maanvuokrasopimus, niin varauksen saajilla on oikeus varauksen voimassaoloaikana käyttää varauksen kohteena olevaa tonttia pysäköintiin.
- pysäköintioikeutta ei saa rajoittaa koskemaan vain kauppakeskuksen asiakkaita ja pysäköinnin tulee olla maksutonta. Mutta Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla on kuitenkin oikeus ajallisesti ohjata pysäköintiä, sallittava kuitenkin vähintään 4 h:n pysäköintiä.
- tähän tontinvarauspäätökseen liittyvä mahdollisuus maanvuokraukseen lakkaa voimasta, mikäli tontinvaraus lakkaa voimasta.
 - mikäli korttelin 23196 tontin 8 liittyvä esisopimus lakkaa voimasta eikä esisopimuksen mukaista kauppakirjaa ole allekirjoitettu tai
 - mikäli asemakaava 230800 ei ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Ruokakesko Oy:lla ja Helsingin Osuuskauppa Elannolla on oikeus sijoittaa korttelin 23192 tontille 1, joka on kauppakeskuksen II-vaiheen laajennusalueella, moottoritien läheisyyteen lupaviranomaisten hyväksymä, enintään 40 metrin korkuinen (Kivistön aseman korkeustasosta +56 lukien) mainospylönä lento-, rata- ja moottoriteliikenteen aiheuttamat rajoitteet huomioiden. Vastaava oikeus on myös kauppakeskuksen toimijoilla NCC Property Development Oy:lla ja Skanska Talonrakennus Oy:lla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 25

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee tontinvarauksen korttelin 23196 tontista 9 Ruokakesko Oy:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle,
- b) kaupunki tekee tontinvarauksen esittelytekstissä edellä mainituilla ehdoilla.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Liitekartta varausalueesta, tontti 23196/9

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi